

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
伯耆（県） ー1	鳥取県	鳥取	氏名	

鑑定評価額	4,430,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 21日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 4月 30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		西伯郡伯耆町大原字ウトロ579番1				②地積 (㎡)		791	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外 (その他)			
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅が建ち並び 既成住宅地域	東6m町道	水道 下水	岸本 4.7km					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100m、西 250m、南 250m、北 200m			②標準的使用		農家住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 31.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形								
	④地域的特性	特記	特になし		街 路	基準方位北 6 m町道	交通 施設	岸本駅東 4.7km	法令 規制	対象基準地と同じ	
		事項									
	⑤地域要因の 将来予測		伯耆町中心部からやや距離のある旧岸本地区の中山間地に所在する農家集落地域である。地価水準は緩やかな下落傾向が続いており、地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		5,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、伯耆町内に形成された農家集落地域と判定した。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入はほぼない。町全体で人口減少や高齢化に歯止めがからない状況の中、土地需要は乏しく、不動産取引は低調である。また、形状・規模等は様々で、親族間取引などの事情を含む場合も多いため、市場の中心価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、農家住宅を主とする古くからの農家集落地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 5,700 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既成住宅地域の土地需要は低調である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.8% 半年間 %										

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 6 7 1 3 4 - 1					更地	()	ほぼ整形	東4.5m町道、南8.5m角地		都計外
b	2 6 7 1 3 3 - 40					建付地	()	ほぼ長方形	北東4m私道、北西4m準角地		都計外
c	2 6 7 1 3 3 - 43					建付地	()	不整形	南西2m町道、北東5m二方路		都計外
d	2 6 7 1 3 3 - 41					更地	()	不整形	南西6.5m県道中間画地		都計外
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 5,900		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{99.1}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 103.0 \quad]}$	5,677	$\frac{100}{[\quad 105.9 \quad]}$	5,361	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,360
b	() 6,735		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 102.0 \quad]}$	6,372	$\frac{100}{[\quad 110.5 \quad]}$	5,767	画地 0.0 行政 0.0	5,770
c	() 4,016		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 85.0 \quad]}$	4,522	$\frac{100}{[\quad 81.0 \quad]}$	5,583	その他 0.0	5,580
d	() 5,700		$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{97.5}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 98.0 \quad]}$	5,671	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	5,671	[$\frac{100}{100}$]	5,670
e	()		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$			
N0	ア事情の内容 イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +14.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 0.0	環境 -9.0			
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0			
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由								【比準価格： 5,600 円／㎡】			

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由		既成宅地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正
地域要因の比較		街路		交通・接近	環境		行政
							その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

4 不動産 I D

伯耆（県） - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町大原字ウトロ 5 7 9 番 1	2702000089265-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

[illegible]

(6) 市場の特性	同一需給圏は、伯耆町中心部周辺の既成住宅地域と判定した。需要者は、当町居住者による世帯分離等を中心とした個人が中心であるが、町役場等への接近性が良好であることに加え、隣接する米子市方面へのアクセスも良好なため、圏域外からの転入も想定される。既成住宅地域につき供給される画地規模も多様であるが、市場の中心価格帯は、標準的規模の画地で500万円前後と見受けられる。
-----------	--

(8) 規 準 として 公示価格を 価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100				

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	③ 価格形成要因の	変動状況	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,600円/㎡	「一般的要因」 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。
				①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	「地域要因」 地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。
				②変動率 年間 -0.5% 半年間 %	「個別的要因」 個別的要因に変動はない。

(1) 比準価格算定内訳											
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	2 6 7 1 3 3 - 44					建付地	()	ほぼ整形	南10m県道、東3m角地		都計外
b	2 6 7 1 3 1 - 96					更地	()	不整形	南東5m町道 中間画地		都計外
c	2 6 7 1 3 3 - 38					建付地	()	ほぼ長方形	南6m町道 中間画地		都計外
d	2 6 7 1 3 3 - 39					建付地	()	ほぼ整形	南5m町道、南西5m角地		都計外
e	-						()				
N0	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 12, 181		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{95.4}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{90.9}{90.9}]}$	18, 263	$\frac{100}{[\frac{100.5}{100.5}]}$	18, 172	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18, 400
b	() 21, 910		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{91.8}{91.8}]}$	23, 867	$\frac{100}{[\frac{127.1}{127.1}]}$	18, 778	画地 +1.0 行政 0.0	19, 000
c	() 10, 876		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{70.0}{70.0}]}$	$\frac{100}{[\frac{102.0}{102.0}]}$	15, 232	$\frac{100}{[\frac{82.2}{82.2}]}$	18, 530	その他 0.0	18, 700
d	() 14, 274		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{99.8}{99.8}]}$	14, 303	$\frac{100}{[\frac{81.3}{81.3}]}$	17, 593		17, 800
e	()		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$[\frac{101.0}{100}]$	
N0	ア事情の内容 イ月率変動率		ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +7.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +31.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -17.0		
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0			
e		%／月	街路	交通・接近	環境		街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他		行政	その他			
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 18, 500 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由							
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	
⑲熟成度修正 [] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率	付帯 費用	標準化補正
		%/月			%/月		
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政
							その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接 法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-)
							%
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒	収益還元法が適用 できない場合その 理由						
	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町吉長字上島ノ三 4 6 番 8	2702000114318-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 24 日 提出
伯耆（県） ー 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
伯耆（県） ー3	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	3, 230, 000 円	1 ㎡当たりの価格	5, 300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等			西伯郡伯耆町小林字南原上 6 9 1 番 7			②地積 (㎡)	(610)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	台形 1:1.2	別荘 W 1	中規模の別荘、ペンションが多い高原の別荘地域	南東6m私道	水道 下水	岸本 8km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 300 m、南 400 m、北 100 m			②標準的使用	別荘地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、 奥行 約 30.0 m、 規模 600 ㎡程度、 形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	大山山麓の別荘地域	街路	基準方位北 6 m私道	交通施設	岸本駅南東 8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	大山山麓に開発された景観の良好な別荘地域である。地価水準は安定的に推移しており、地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ別荘地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,300 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、大山山麓に開発された別荘地域と判定した。需要者は、別荘取得を目的とする県外の個人、福利厚生施設取得目的の法人等が中心であるが、地元居住者によるセカンドハウスとしての需要も見受けられる。別荘においては建物のグレードや意匠による個別性が強く、選別化が顕著であり、市場の中心価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、大山山麓の別荘地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
	公示価格	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
	円／㎡										
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]						
	円／㎡										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。大山地域の別荘地については、多くはないが一定の需要がある。						
	前年標準価格 5,300 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 1 3 1 - 84			建付地	()	ほぼ整形	北6m私道 中間画地			都計外
b	2 6 7 1 3 1 - 85			建付地	()	ほぼ長方形	西4m未舗装私道 中間画地			都計外
c	2 6 7 1 3 1 - 93			更地	()	ほぼ整形	南西6.5m町道、 北西6.5m角地			都計外
d	2 6 7 1 3 1 - 91			建付地	()	ほぼ長方形	西6m町道 中間画地			都計外
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 2,865	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,306	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	5,306	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,310
b	() 3,111	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	3,457	$\frac{100}{[62.5]}$	5,531	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,530
c	() 7,796	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	7,796	$\frac{100}{[151.0]}$	5,163	その他 0.0	5,160
d	() 2,030	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	4,060	$\frac{100}{[77.8]}$	5,219		5,220
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -32.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +48.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -23.0		
e		%/月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							【比準価格： 5,300 円/㎡】			

(2) 積算価格算定内訳									
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由				既成の別荘地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100			[100]	[<u> </u>] 100			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	[100]	[<u> </u>] 100		() %	[100]	[<u> </u>] 100			
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率	付帯 費用	標準化補正	
		%/月				%/月			
地域要因の比較				街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 () 円/㎡					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由		別荘地域であり、賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 () 円/㎡				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町小林字南原上 6 9 1 番 7	2702000103121-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にあるが、利便性等が良好な住宅地に対する需要は底堅く推移している。
	前年標準価格 15,300 円/㎡					【地域要因】	地域要因に特段の変動はなく、地価は安定的に推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		

(1) 比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 1 3 3 - 38			建付地	()	ほぼ長方形	南6m町道 中間画地		都計外	
b	2 6 7 1 3 3 - 39			建付地	()	ほぼ整形	南5m町道、南西5m角地		都計外	
c	2 6 7 1 3 1 - 86			建付地	()	長方形	南西6m町道 中間画地		都計外	
d	2 6 7 1 3 3 - 45			建付地	()	ほぼ整形	南西5.5m町道 中間画地		都計外	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	() 10, 876	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	15, 232	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	15, 232	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	15, 500
b	() 14, 274	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	14, 303	$\frac{100}{[\frac{100}{98.0}]}$	14, 595	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	14, 900
c	() 10, 162	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15, 479	$\frac{100}{[\frac{100}{99.0}]}$	15, 635	その他 0.0	15, 900
d	() 15, 099	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{94.9}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	14, 187	$\frac{100}{[\frac{100}{96.9}]}$	14, 641	$[\frac{102.0}{100}]$	14, 900
e	()	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$		$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	%／月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -2.0		
d	正常	%／月 -0.10	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e		%／月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						【比準価格： 15, 300 円／㎡】				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由							
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正
地域要因の比較		街路		交通・接近	環境		行政
							その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町大殿字寺ノ上 1 2 1 8 番 2 4	2702000086459-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
伯耆（県）－5	鳥取県	鳥取	氏名	
鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	3,400 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 21 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 4 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		西伯郡伯耆町古市字下東屋敷 3 9 5 番 1				②地積 (㎡)	(705)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅が多い古くからの住宅地域	北西4m町道	水道 下水	伯耆溝口 2.7km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、		奥行 約 35.0 m、		規模 700 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特になし		街	基準方位北 4 m町道	交通	伯耆溝口駅南 2.7km	法令	対象基準地と同じ		
		事項			路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	旧溝口地区の山間部に形成された古くからの農家集落地域である。土地需要は極めて少なく、地価水準は緩やかな下落傾向が続いている。地域要因に特段の変動はないため、今後も現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位			0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			3,400 円／㎡							
	収益還元法	収益価格			/ 円／㎡							
	原価法	積算価格			/ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格			/ 円／㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧溝口地区の農家集落を中心として、伯耆町内に形成された農家住宅地域と判定した。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する個人が中心であり、圏域外からの転入はほぼない。町全体で人口減少や高齢化に歯止めがかからない状況の中、土地需要は乏しく、不動産取引は低調である。また、形状・規模等は様々で、親族間取引などの事情を含む場合も多いため、市場の中心価格帯は見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争関係にある取引事例から求めており、市場性を反映した価格である。近隣地域は、農家住宅を主とする古くからの農家集落地域であり、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。取引の中心は、居住の快適性等を重視する自用目的であるため、かかる市場の特性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
	円／㎡											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	-											
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
	円／㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因]		住宅ローン金利の上昇や建築費の上昇など、不安定な市場環境にある。既存の農家集落や既存住宅地域の土地需要は低調である。					
	前年標準価格 3,450 円／㎡				[地域要因]		地域要因に特段の変動はなく、地価は下落傾向で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 -1.4 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 6 7 1 3 3 - 42			更地	()	不整形	西7m県道 中間画地			都計外
b	2 6 7 1 3 3 - 43			建付地	()	不整形	南西2m町道、北 東5m 二方路			都計外
c	2 6 7 1 3 3 - 47			建付地	()	ほぼ長 方形	北4m町道、東2m 、西3m 三方路			都計外
d	2 6 7 1 3 3 - 35			更地	()	不整形	西3m町道 中間画地			都計外 土砂災害警戒区域
e	-				()					
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円/㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 4,000	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{96.3}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 97.0 \quad]}$	3,971	$\frac{100}{[\quad 115.8 \quad]}$	3,429	街路 0.0	3,430
b	() 4,016	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.7}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 85.0 \quad]}$	4,522	$\frac{100}{[\quad 133.4 \quad]}$	3,390	交通・ 接近 0.0	3,390
c	() 3,735	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 102.0 \quad]}$	3,479	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	3,479	環境 0.0	3,390
d	() 2,247	$\frac{100}{[\quad 100 \quad]}$	$[\frac{95.0}{100}]$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[\quad 55.2 \quad]}$	3,867	$\frac{100}{[\quad 120.4 \quad]}$	3,212	画地 0.0	3,480
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		行政 0.0	3,210
									その他 0.0	3,210
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$[\frac{100}{100}]$	
N0	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +16.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +1.0	環境 +42.0		
			画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +23.0		
			画地 -44.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 3,400 円/㎡〕				

(2) 積算価格算定内訳							
(2)-1 ☒ 原価法が適用できない場合その理由							
(2)-2 ☐ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号	-			②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補 正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] /100				⑳積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正	月率 変動率 %/月	付帯 費用	標準化補正
地域要因の比較		街路		交通・接近	環境	行政	その他

(3) 収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法（直接法）の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
☐ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
☒ 収益還元法が適用 できない場合その 理由	賃貸市場が形成されていないため適切な賃貸事例がなく、適用困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－4 （3）－2へ

(4) 開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 ☐ する ☒ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 （4）－2へ

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	西伯郡伯耆町古市字下東屋敷 3 9 5 番 1	2702000210054-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		